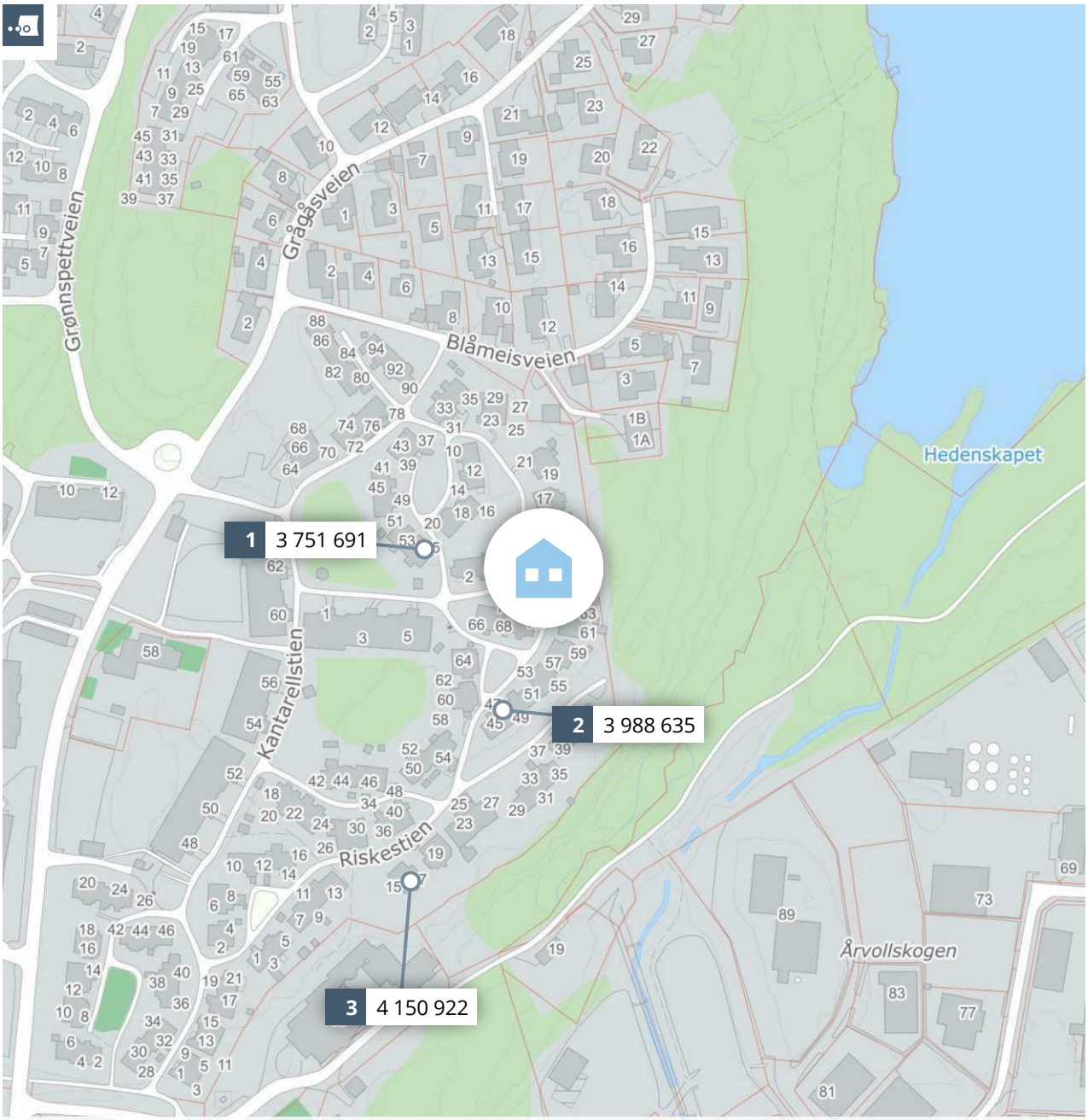
PRIVATMEGLEREN
MOSS

MORKELSTIEN 9



Meglers verdivurdering

MORKELSTIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Morkelstien 9, 1529 MOSS

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 197 BNR 171 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ØREÅSEN F D

Verdivurdert til

3 800 000

94 778	3 894 778	33 576
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 622
Formue	12 464
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Morkelstien 55				20.03.2026	3 500 000	**3 650 000**	101 691	3 751 691	**36 074**
	104 m²	1979	79,1 daa	3 sov						
2	Riskestien 47				07.11.2025	3 890 000	**3 890 000**	98 635	3 988 635	**37 629**
	106 m²	1979	79,1 daa	4 sov						
3	Riskestien 17				11.05.2026	4 200 000	**4 050 000**	100 922	4 150 922	**26 439**
	157 m²	1978	79,1 daa	3 sov						

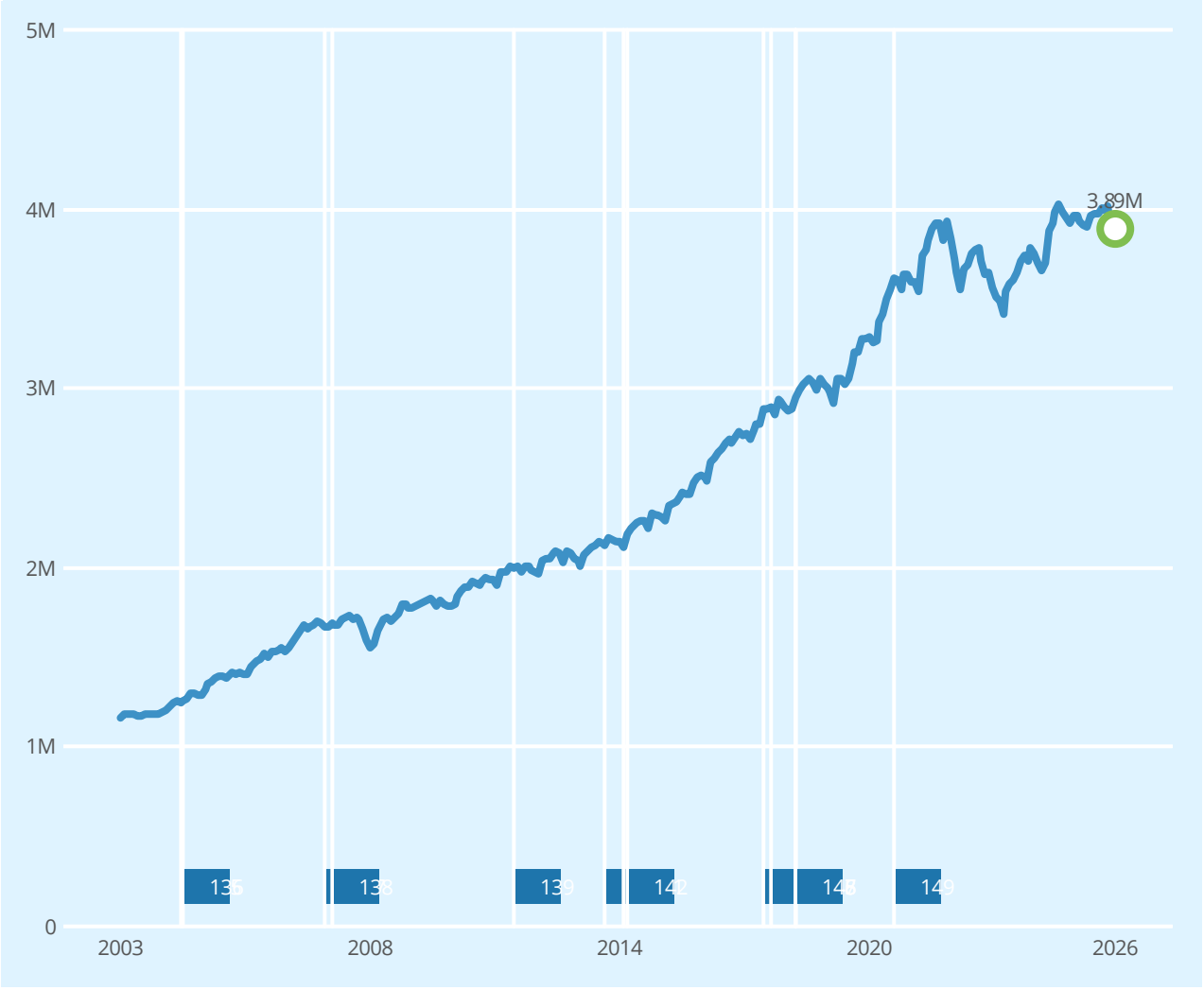
Morkelstien 9 er en flott halvpart av tomannsbolig med god standard. Boligen gir et godt inntrykk med sin praktiske og innholdsrike planløsning, med 3 soverom, bad, eget toalettrom, vaskerom, og godt med oppbevaringsplass, samt store uteplasser på begge sider av boligen med gode solforhold.
Boligen ligger på en populær adresse med gangavstand til det meste. Området er svært populært blant barnefamilier, med godt bomiljø og trygge omgivelser. Her vil du bo i en innflytningsklar bolig med normal god standard, i et populært og veletablert boområde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+142 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

22
tomannsboliger til salgs

5.5M

5 224 000 Prisantydning i snitt

5.1M

4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

115
dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

15
tomannsboliger solgt

5 348 000 Prisantydning i snitt

5 327 000 Salgspris i snitt

5.3M

Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 394 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

33 576 Morkelstien 9 Totalpris 3 894 778

32 665 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260169
Addresse	Morkelstien 9		
Postnr.	1529	Sted	MOSS
Selgers navn	Odd Gunnar Hansen		
Selgers navn	Wenche Haave Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

34 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Klp

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt gulv og vegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Mester Tom F Hansen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskap byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Storm Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Stue utbygd

Initialer selger:
O H
W H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av alle boliger er under utredning.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Odd Gunnar Hansen*

Signert av *Wenche Haave Hansen*

Initialer selger:
O H
W H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Morkelstien 9, 1529 MOSS

MOSS kommune

gnr. 197, bnr. 171

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4865 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ4101

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig organisert i et borettslag, opprinnelig oppført i 1978.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Andelen disponerer fire boder med utvendig adkomst.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1978

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt tapet, malt mdf panel, flisimiterte plater, malt brystningspanel og tapet.
I tak er det malt mdf panel, slettmalte flater, malt panel og hvittet trepanel.

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Peisovn med glassfelt i stue.
Varmepumpe i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra 2017. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2025.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll for ca. 10 år siden. Ny innmat i sikringsskap i 2018.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

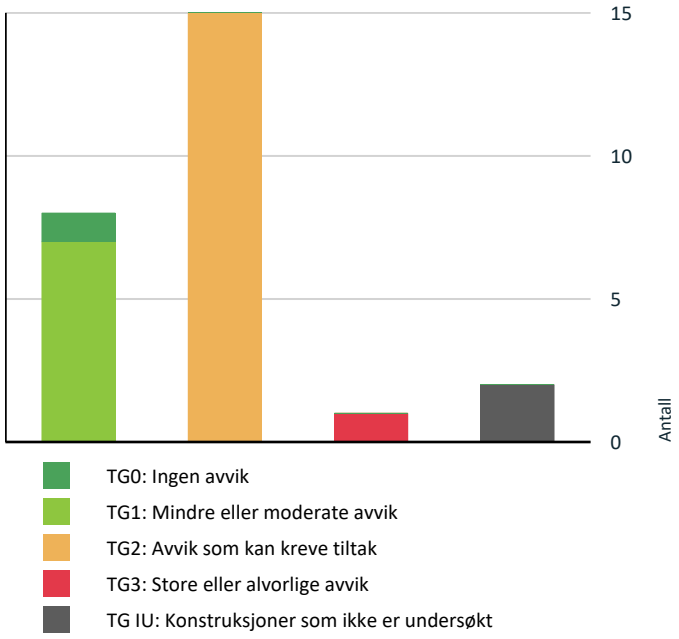
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilbygget er kun omsøkt til borettslaget og ikke til kommunen. Det er for øvrig registrert enkelte endringer på rom/vegger opp mot tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

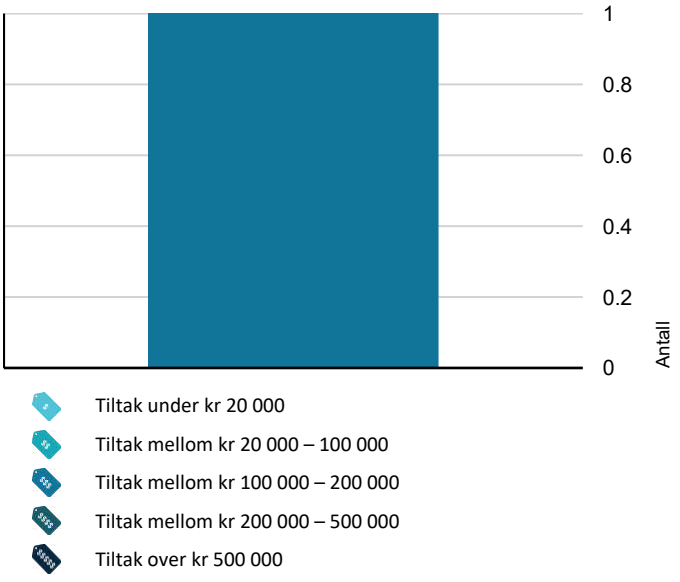
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på mindre del av terrasse/veranda. Gå til side
- Rekkverket på verandaene er for lave i forhold til dagens krav. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre.

Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Verandadør i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse/veranda ved inngangsparti på til sammen 42 kvm.
På deler av veranda/terrasse er det innglasset veranda på 8 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til veranda på 7 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på veranda i 2. etasje.
• Det er ikke montert rekkverk på mindre del av terrasse/veranda.
• Rekkverket på verandaene er for lave i forhold til dagens krav. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til terrasse på 12 kvm.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av malt tapet, malt mdf panel, flisimiterte plater, malt brystningspanel og tapet.
I tak er det malt mdf panel, slettmalte flater, malt panel og hvittet trepanel.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

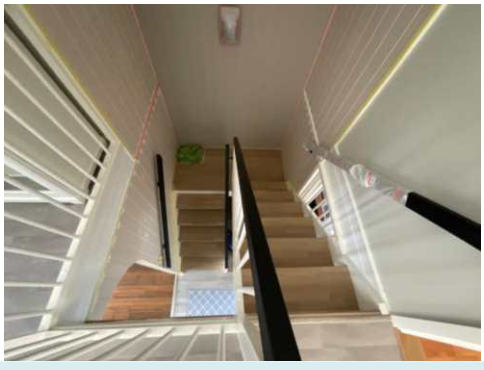
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg/naboseksjon.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2017.
Enkelte arbeider er utført som egeninnsats, mens øvrige arbeider er utført av fagpersoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm totalt fall fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Selv om totalt fall er ivaretatt er det stedvis motfall utenfor dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

• Det er oppbygget kant til dørterskel så det er ikke risiko for at vannet renner ut av rommet, men avviket føres opp da det avviker forskrifter. Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2017.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Sisternen kan være utført med innebygget lekkasjesikring/sealingbag. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak går i kasse som går mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2004.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Opp mot alder er det økt risiko for redusert funksjon og behov for utskifting.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Avløpsrør på kjøkken er teipet og vurderes ufagmessig (antatt pga drypplekkasje).

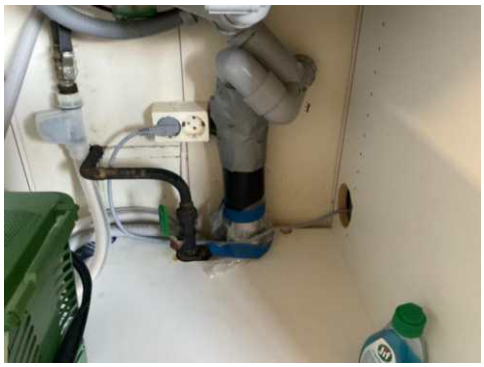
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Rørlegger bør montere nye avløpsrør fra kjøkkenvasken.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2025.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017.
Montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er opplyst at borettslaget gjennomførte el-kontroll for ca. 10 år siden. Innmaten i sikringsskapet ble fornyet i 2018. Eier har hatt boligen i 34 år og opplyser at det ikke er utført elektrisk arbeid av ufaglærte.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på mindre del av terrasse/veranda.

• Rekkverket på verandaene er for lave i forhold til dagens krav. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

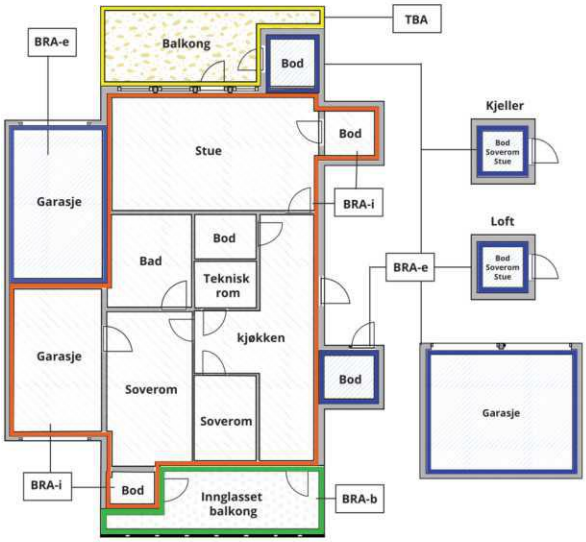
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	66			66	54
2. etasje	50			50	7
Innglasset veranda			8	8	
Utvendig bod 1		6		6	
Utvendig bod 2		6		6	
Utvendig bod 3		1		1	
Utvendig bod 4		4		4	
SUM	**116**	**17**	**8**		**61**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Innglasset veranda			Innglasset veranda
Utvendig bod 1		Bod	
Utvendig bod 2		Bod	
Utvendig bod 3		Bod	
Utvendig bod 4		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tilbygget er kun omsøkt til borettslaget og ikke til kommunen. Det er for øvrig registrert enkelte endringer på rom/vegger opp mot tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Varmepumpe montert i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ref kommentar ovenfor ang tilbygg som ikke er omsøkt kommunen.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Odd Gunnar Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	171		0	79065.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Morkelstien 9

Hjemmelshaver
Al Solliskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Al Solliskogen Borettslag	948588846			Odd Gunnar Hansen, Wenche Haave Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt område på Øreåsen i Moss kommune. Kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gangavstand til Rygge storsenter og City Syd med alle fasiliteter, og bussholdeplass med hyppige avganger til Moss sentrum og Flybusekspressen. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog fra Moss til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pene fellesområder med gress, busker, beplantning, lekeplass m.m. Asfalterte gang- og stikkveier til og mellom boenheter. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv på grunn. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Saltak oppført i trekonstruksjon med kaldtloft. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Moss

8/8-26

AD. DERES REF: 116260169 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 104 i borettslaget Solliskogen tilknyttet leilighet: Morkelstien 9
Andelseier(e): Odd Gunnar Hansen og Wenche Haave Hansen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 588 846
Byggeår: 1979 Gnr: 197 Bnr: 171 i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:
Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:
Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

☐ Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82400859

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 878,-, utgifter kr 3.924,- og annen formue: kr 12.464,-. Gjeld pr d.d. er på kr 94.778,-. Opprinnelig innskudd kr: 71.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 8/8 *kr* 21.266.020*,-.*

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.622**,-**.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie/parkering**.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr **0**,-.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 3,45 **%.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 422**,-,** hvorav renter utgjør kr 281**,-** og avdrag utgjør kr 141**,-.**
Renten er delvis rentesikret frem til 2032**.** Lånets løpetid: 2057.
Lånenr. 67143370782. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

☒ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☐ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☐ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-****(inkl.moms) eierskiftegebyr*
Kjøper ***kr 7.643,-****(inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)*

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger ***kr 5.995,-*** *(inkl.moms) eierskiftegebyr*

Ved forhåndsvarsel:

Selger: ***kr 5.995,-****(inkl.moms) eierskiftegebyr*
Kjøper: ***kr 7.643,-****(inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel*

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Vidar Fjeld**.**
Epost styret: solliskogen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Garasje
☐ I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
☒ Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.
Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside
https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Vedtekter

for Solliskogen Borettslag org nr 948 588 846.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.1977,sist endret
9.mai 2016 og 05.11.2020 av VBBL (kommune navn)18.04.23(Parkering, pkt 21),
09.04.24 (Parkering, pkt 5-4 (15))

1. Innledende bestemmelser

1-1.1 Formål

A/L Solliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv.
Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

(4) Uansett kan staten, Moss Kommune eller fylkeskommunen til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i: en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.
Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
(2-1) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
(2-2) Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
(2-3) Andelseieren er en juridisk person.
(2-4) Andelseieren som skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
(2-5) Er et medlem av brukerhusstanden andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
(2-6) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad har ankommet laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og alle innvendige flater.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier skal påse at stoppekran for utevann stenges og tømmes for vann på høsten før frost, ved skade/ brudd skal rør/ kran ute/ inne skiftes av andelseier.
Alle brudd på rør i boligen/ leiligheten grunnet frost er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer samt lås deler i ytterdøren.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier skal påse at takrenner holdes rene for løv, barnåler og lignende for å unngå at nedløps rør tettes.

(5) Dersom drenering ved nedløps rør tettes skal andelseier grave opp og fjerne mindre rusk og rask slik at dreneringen igjen fungerer som den skal.

(6) Andelseiere i skal holde renner, sluk og nedløp på terrasser fri for rusk og rask slik at disse ikke tettes.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

(10) Den enkelte andelseieren står ansvarlig for skader som han/ hun eller hans/ hennes husstand, gjester eller fremleietaker måtte påføre boligen/ leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig.
Skader skal meldes skriftlig til styret innen 2 – to dager etter at skaden har oppstått.

(11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(12) Andelseier skal utføre nødvendige utvendige malingsarbeider på andelen.
(12-1) Malingen skal utføres etter de retningslinjer som gis av styret.
(12-2) Borettslaget stiller maling, stiger og nødvendige koster til disposisjon.
(12-3) Andelseier er forsikret ved bruk av stige under malingsarbeidene i laget.
(12-4) Ordinær frist for utførelse av maling er 3 mnd dersom ikke annet er varslet.
(12-5) Styret kan gi utsettelse fra denne tidsfristen ved saklig grunnlag som f.eks.: dårlig vær, sykdom, ferie eller arbeid i utlandet, men da skal styret varsles senest 1 uke før fristens utløp.

(13) Ved å unnlate å utføre sin plikt gis det en advarsel med en ny frist på 14 dager og man mottar samtidig et varsel at jobben deretter kan settes bort til et eksternt firma for andelseiers regning.
(13-1) Beløpet belastes over husleien, flytter andelseier før beløpet er innbetalt forfaller summen i sin helhet.
(13-2) Styret innhenter et eksternt firma for jobben.

(14) Andelseier skal sørge for at det utføres nødvendig rengjøring ved behov av ytterdør og kledning.
Dersom skader oppstår på grunn av tydelig misslighold eller hærverk vil andelseier være erstatningspliktig ovenfor laget for de skader som skulle oppstå.

(15) Andelseier er ansvarlig for utskifting av glass i dør og vinduer ved sprekkdannelse eller at glasset skulle bli knust ved et uhell.
Utskifting av punktert vindu, dekkes av borettslaget.

(16) Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på bygningsmasse.
Busker, hekker, gjerder og andre tiltak oppsatt av andelseier ut mot det interne veinettet, skal være minst 60cm fra asfalt kant.
Skader på kjøretøy eller annet som er forårsaket av manglende beskjæring skal dekkes av den enkelte andelseier.
(16-1) Dersom det gis pålegg fra styret eller kommunen skal andelseier sørge for at overnevnte tiltak flyttes eller fjernes for andelseiers regning.
(16-2)Dersom andelseier ikke utfører gitte pålegg innen den gitte fristen på minimum 14 dager kan utførelsen av dette arbeidet settes bort for andelseiers regning.

(17) Vedlikehold av levegg, tak over inngangsdør samt eventuelle gjerder skal den enkelte andelseier utføre slik at de til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.

(18) Dersom vedlikeholdet ikke blir utført etter denne vedlikeholdsplikten, eller er mangelfull kan borettslaget etter et skriftlig varsel med minimum 14 dager frist fjerne eller utbedre nevnte tiltak for andelseiers regning.

(19) Skader som skulle oppstå inne i en leilighet på grunn av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid av en andelseier som dekkes av borettslagets forsikring så skal andelseier betale egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.
Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvern i borettslaget

(1) Styret vil innenfor gitte tider i forskriftene kalle inn til kontroll/ service av pulverapparatene.
Kontrollen er lovpålagt og skal utføres innen de frister fastsatt av det offentlige.
Ved å møte opp til den innkalte kontroll/ service så vil utførelsen av denne være gratis for den enkelte andelseier.
Tidsrommet når kontrollen vil finne sted skal varsles på forhånd med minst 14 dager.
Dersom andelseier ikke møter opp til den innkalte kontroll/ service er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å få denne kontrollen utført.
Alle kostnader rundt denne ekstra kontrollen/ servicen må da andelseier selv dekke.
Dokumentasjon for utført kontroll skal fremlegges styret for registrering innen 3 mnd etter innkalt kontroll.
Dersom en andelseier unnlater og møte eller selv å utføre denne lovpålagte kontroll/ service på apparatet innen gitte frister i vedtektene vil borettslaget gå til innkjøp av et nytt apparat.
Omkostninger rundt kjøp og levering av et nytt apparat vil bli fakturert den enkelte andelseier over husleien.

(2) Borettslaget er ansvarlig for 1 stk røykvarsler i hver leilighet og vil således utlevere et nytt batteri til denne 1 gang pr år som andelseier skal skifte.
Hvis nødvendig med batteribytte ut over dette skal andelseier straks ta kontakt med styret for utlevering av et ekstra batteri.
Borettslaget vil skifte gjeldende røykvarsler etter gitte tider i henhold til gjeldende sikkerhets forskrifter.

(3) Andelseiers plikt er å utføre en kontroll av røykvarsler minst 2 ganger pr år, denne kontrollen skal utføres på en måte slik at man utløser røykvarsleren:
Trykk og hold knappen til alarmen utløses eller man kan slukke et stearinlys, for deretter blåse røyken mot røykvarsleren så den utløses.
Denne kontrollen bør gjøres i felleskap med naboene i rekkehuset.

(4) Dersom andelseier har brannslange har andelseier en plikt i å teste denne i henhold til gjeldende brannforskrifter som er følgende:
(4-1) Slangen skal alltid være tilkoblet kran.
(4-2) Slangen skal testes minst 1 gang per år.
(4-3) Testen gjøres på følgende måte:
Slangen dras helt ut, sjekk at ventilen/ dysen er stengt så setter man på vannet, sjekk at slangen ikke lekker.
Prøv deretter å åpne og lukke ventilen/ dysen så man ser at alt fungerer.
Feil eller mangler på slangen skal rapporteres til styret snarest.

(5) Brannstiger skal henge låst på merkede stativer.
Det er ikke tillatt å bruke disse til maling eller annet privat arbeid.

(6) Andelseier skal selv kartlegge sin egen rømningsvei/ er og utføre en rømning minst 1 gang pr år, tenk sikkerhet ved rømning.
Andelseier skal sørge for at alle i husstanden er informert om rømningsveier og eventuell møteplass ved rømning.

(7) I blokkene er det forbudt å hensette sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, fottøy etc. i trappeoppgangene.

Barnevogner kan plasseres under trappen i første etasje, resten av gangen skal være fri for hinder slik at brann og ambulansepersonell kan komme uhindret frem.
Gjenstander som står ulovlig plassert blir fjernet/ kastet uten forvarsel.

(8) All bruk av grill med åpen flamme er forbudt på terrasser/ verandaer i blokkene.
Kun tillatt er bruk av elektrisk/gass grill med lokk over.
For øvrig bør den enkelte andelseieren vise hensyn til de øvrige beboere ved bruk av elektrisk/ gass grill.

(9) Det skal til en hver tid henge nødvendig informasjon angående rømning eller varsling ved brann i alle blokkoppganger.

5-4 Parkering

(1) Alle motorkjøretøyer skal parkeres enten på tildelt plass i garasjeanlegget eller på en av lagets to parkeringsplasser.

(2) Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.

(3) Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.
Ekstra gjestebevis fås av styret.
Kopiering av gjestebeviset er forbudt.

(4) Borettslagets parkeringsplasser er privat eiendom reservert for parkering av kjøretøyer tilhørende andelseieren i A/L Solliskogen borettslag eller deres gjester.
Parkering utenom oppmerket område kan medføre kontrollavgift eller borttauing uten nærmere varsel.

(5) Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Dette gjelder også tilhengere, båter, campingvogn, bobil og lignende.

(6) Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom.

(7) Parkering/ hensetting av uregistrerte kjøretøy på lagets parkeringsplasser og i garasjeanlegget er ikke tillatt og vil medføre øyeblikkelig borttauing for eiers regning og risiko.
Det kan søkes om unntak, dog maks 14 – fjorten dager.

(8) Enhver som er tildelt plass i garasjeanlegget plikter å holde den tildelte garasjeplassen ryddig.

(9) Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget.
Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk.
I perioden oktober – mai kan man også lagre sykler, motorsykkel eller moped på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.

(10) Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er ikke tillatt.

(11) Ved misslighold av bestemmelsene kan tillatelse for parkering i garasjeanlegget inndras.

(12) Borettslagets område er planlagt som et bilfritt område.
Veiene innenfor bo området er derfor anlagt som smale, kjørbare gangveier og ikke beregnet for motorisert trafikk.
Parkering og kjøring med motorkjøretøyer i/på borettslagets interne veinett er derfor generelt forbudt.
Som motorkjøretøyer regnes i denne forbindelse alle typer kjøretøy unntatt motorsykler og mopeder.
Ved rekkehusene skal eventuelle motorsykler og mopeder parkeres inne på den enkeltes sær bruksområde.
For beboere i blokkene skal kun anvist plass benyttes.

Besøkende på motorsykkel eller moped skal parkere slik at de ikke hindrer andre kjøretøy i å komme frem.

(13) Dersom andelseierne ikke følger borettslagets vedtekter for parkering i/på veinettet kan styret innhente hjelp fra et eksternt selskap for og ivareta borettslagets regler.

(14) Kjøreforbudet gjelder ikke utrykningskjøretøyer, kommunale kjøretøy i tjeneste, flyttebiler, møbeltransport, nødvendig drosjetransport, utlevering av aviser, post med kjøretøy eller firmabiler som er på jobb for borettslaget

(15) Parkeringsforbudet gjelder heller ikke nødvendig på- og avlesning, maks 10 min, dog skal ikke slik kjøring finne sted mellom kl23.00 – 06.00.
Fordi veiene i bo området er så smale, jfr. § 5-2 (9), fører parkering i bo området fort til blokkering av veiene.
Dette kan hindre utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer i å komme frem.
NB! All parkering på grønt arealet vil kunne medføre bort tauing uten nærmere varsel!

(16) All motorisert trafikk innen bo området skal skje med lav hastighet (Max 20) og med stor aktsomhet, motoriserte kjøretøy har vikeplikt!

(17) Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

(18) Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

(19) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

(20) All parkering på parkeringsplasser / garasjeanlegg skjer på eget ansvar.
Skulle det oppstå skader mellom kjøretøy tilhørende andelseiere eller andre er en privat sak mellom disse og ikke borettslaget.

(21) Styret kan varsle med 3 dagers varsel om fjerning av kjøretøy fra parkeringsplass grunnet nødvendig brøyting.
Er ikke kjøretøyet fjernet innen gitt frist vil dette bli fjernet for eiers regning og risiko.

5-5 Kabel-Tv

(1) Feil ved antenneanlegget skal meldes til RAAL's service partner.

(2) Kostnader for Kabel TV skal belastes den enkelte andelseier og ikke via fordelings-nøkkelen i felleskosntadene.

(3) Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

(4) For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt skal det bare benyttes originale tilkoplingskabler.

(5) Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget skal betales av andelseier/ leieboeren.

(6) Oppsetting av private radio/ eller TV-antenner er forbudt uten skriftlig tillatelse fra styret.

(7) Dersom godkjenning fra styret foreligger skal antennen monteres i henhold til fastsatte vilkår i § 15-8.

5-6 Ro og orden

(1) Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området.
Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.

(2) Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

(3) Nabovarsel er ingen fribillett til støy/ fest, naboer skal fremdeles respekteres ved tilsnakk!

Nabovarsel skal være skriftlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på vedtekter/ husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve pålegg om salg av andelen.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned.
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.
Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 vara medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Vara medlemmer velges for ett år.
(3) Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(6) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller gjennom vedtektene er lagt til andre organer.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

(4) Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over alle sakene som kommer til behandling.

(6) Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
(2-1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(2-2) Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
(2-3) Salg eller kjøp av fast eiendom,
(2-4) Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
(2-5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(2-6) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(5) Saker som en andelseier fremmer til behandling på en ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
Saker andelseieren ønsker til behandling av generalforsamlingen skal fremmes innen gitte tidsrom fra styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Godtgjøring til styret indeksreguleres etter vedtak i generalforsamlingen 31.5.2011
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.
Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.
Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om personlige forhold.
Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

12-1 Endringer

(1) Bygningstekniske forandringer i eller av boligen/ leiligheten skal ikke gjøres uten at skriftlig søknad er behandlet og besvart av styret.
Alle søknader til styret skal skrives på godkjent søknadsskjema.
Søknader uten dette skjema forkastes uten nærmere varsel.

(2) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(3) Innvendige endringer som er godkjent og innbefatter en endring på den bærende konstruksjonen skal dokumenteres skriftlig av en fagmann og all relevant original dokumentasjon skal overleveres til styret da dette er borettslagets eiendom. Original dokumenter når det gjelder godkjenning fra de kommunale myndigheter skal også overleveres styret da dette er borettslagets eiendom.
Andelseier kan få kopi hvis dette ønskes.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
Se oversikt over godkjente tiltak under § 15.

(5) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

12-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(2) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(3) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført.
Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.
Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(4) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(5) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(6) Arbeidene betales av andelseieren.

(7) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(8) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(9) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene.
Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(10) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygninger er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår se under § 15.

12-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko.
Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

12-4 Eventuelle sær reguleringer:

(1) I tilfeller hvor generalforsamlingen har gitt en generell tillatelse og hvor generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne innenfor visse rammer.

(2) I mindre tiltak som gjelder mange kan man henvise til § 15-1.

13. UTEAREAL

13-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

13-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal, gjelder for det området som er avmerket på original kartet over området.

13-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 12.

(4) Regler for beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets husordensregler.

13-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

14. SÆRSKILTE REGLER

14-1 Overvåking

(1) Kameraovervåking i garasjeanlegget.

(2) Dataene skal ikke lagres lenger en det som eventuelt oppgis som lovlig i gjeldende lovtekst.

(3) Det forutsetter også at alle nødvendige tillatelser innhentes fra Datatilsynet.

15. GODKJENTE TILTAK

15-1 Godkjente tiltak uten søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at en andelseier kan utføre følgende tiltak uten søknad til styret.

(2) Det forutsettes at arbeidet utføres forskriftsmessig etter gjeldende forskrifter.

Godkjente tiltak

(1-1) Montere ekstra strømkontakt ute.
(1-2) Bytte ut eller montere flere utelamper på vegg eller frittstående.
(1-3) Montere ny eller bytte ute kran.
(1-4) Montere en ekstra lufteventil på soverom eller stue.
Toppen av ventilen skal ligge på samme høyde som toppen av vinduet.
(1-5) Utvendige persienner på rekkehusene.
(1-6) Markise på rekkehus.
(1-7) Markise på verandaen i blokkene.

15-2 Godkjente tiltak med søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at borettslagets styre kan godkjenne følgende tiltak med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.

(2) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull.
Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

(3) Brudd på vilkårene er å anses som et brudd på lagets vedtekter og er således et mislighold hvor midlertidig innvilget tillatelse kan bli trukket tilbake.

(4) Saker med fastsatte vilkår av generalforsamlingen kan det også søkes elektronisk på hjemmesiden.

15-3 Varmepumpe

Vilkår

(1) Varmepumpe skal være av typen INVERTER, og være tilpasset norsk klima.

(2) Varmepumpen skal være merket med CE.

(3) Maks støygrense på varmepumpen er 66 dBA.

(4) Skal monteres etter gjeldende forskrifter.

(5) Godkjenning skal innhentes før varmepumpen monteres.

(6) Før montering utføres skal styret kontaktes for å anvise plassering eller godkjenning av andelseiers ønske om plassering.

15-4 Le vegg/ hekk.

Vilkår

(1) Høyde på le vegger, hekker og lignende skal ikke overskride 2 meter på laveste side.

(2) Den som planter hekk eller monterer le veggen har vedlikeholdsansvaret om ikke annet er fastsatt mellom de respektive andelseierne.

(3) Dersom Le vegg må monteres fast mot yttervegg skal dette gjøres forskriftsmessig slik at monteringen ikke åpner for skader på bygningsmassen.

(4) Dersom det ikke kan fastsettes hvem som utførte tiltaket skal ansvaret fordeles på begge andelseiere.

15-5 Terrasse/ platting.

(1) Søknad om ny terrasse/ platting kan ikke gjøres elektronisk, det skal fremlegges en skriftlig søknad til styret og med vedlagt målsatt plan tegning.

(2) Det kan ikke søkes elektronisk dersom størrelsen går ut over bredden eller lengden av eksisterende gammel terrasse/ platting.

Vilkår

(1) Terrasse/ platting skal monteres slik at de ikke dekker kledning på leiligheten, kledning skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.

(2) Andelseier skal sørge for tilgang dersom borettslaget må utføre nødvendig grave arbeid eller lignende rundt leiligheten.

(3) På oppsatt terrasse/ platting skal andelseier sørge for at nødvendig vedlikehold blir rutinemessig utført.

(4) Selv om terrasse/ platting er feilmonterte av tidligere eier så er det alltid den nåværende andelseiers ansvar å sørge for fri adkomst til kledning.

(5) Alle kostnader rundt nødvendig fjerning og gjenoppsetting av terrasse/ platting ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes av andelseier i sin helhet.

(6) Dersom høyden fra gulvet til bakkenivået overskrider 50cm er den også regulert av kommunale bestemmelser for høyde på rekkverk.
Andelseier skal innhente eventuelle nødvendige tillatelser/ retningslinjer fra det offentlige og følge disse.

15-6 Tilbygg/ boder.

Vilkår

(1) Før oppsetting av tilbygg/ bod lik eksisterende tilbygg/ bod i borettslaget skal det søkes om en fullmakt.

(2) Det skal foreligge en godkjent teknisk tegning som vedlegg til søknadsskjema før saken fremlegges styret for behandling.

(3) På oppsatt tilbygg/ bod skal andelseier utføre nødvendig vedlikehold ved behov eller det gis pålegg fra styret.

15-7 Trampoline

Vilkår

(1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(2) Sjekk og test trampolinen etter montering.
Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.

(3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.

(4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.

(5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.

(6) Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.

(7) Andelseier bør lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen.
Det ideelle er kun én.
Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.

(8) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.

(9) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen.
Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.

(10) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.

(11) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.

(12) Det er påbudt med sikkerhetsnett.

(13) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

15-8 Parabol

Vilkår

(1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboer/ er som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nås fra borettslagets kabelnett eller via Internet.

(2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.

(3) I blokkleiligheter skal parabolen monteres på egen frittstående løs fot inne på terrassen dvs. på innsiden av blomsterkasse eller rekkverk.

(4) For rekkehus skal parabolen monteres på egen frittstående stolpe.
Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.

(5) Parabolen skal monteres så nær gulv/ bakke som mulig.
Høyde fra gulv/ bakke til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter.
Dette gjelder både blokk og rekkehus.

(6) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.

(7) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.

(8) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke kan komme inn i veggen.

(9) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materiell skade på bygningsmassen er andelseiers soleklare ansvar.

(10) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel.

(11) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/ fjernet utstyr etter gitt varsel tilfaller andelseier.

(12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting skal belastes andelseier.

(13) Avgitt feilaktiv informasjon angående kanal behov vil være et misslighold på borettslagets vedtekter.

(14) Dersom 1 kanal fra aktuelt land blir tilgjengelig via kabelnett eller Internet bortfaller tillatelsen til å montere parabol med den konsekvens at parabolen skal fjernes.

(15) Ved brudd på overnevnte vilkår kan borettslaget etter gitt varsel med gitt tidsfrist demontere og fjerne parabolen.
Skader som skulle oppstå på utstyret under denne demonteringen tilfaller andelseier.

15-9 Dyrehold

Vilkår

(1) Selv om det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(2) Kattehold, det er kun tillatt å holde innekatt.

(3) Søker skal sørge for at de nærmeste naboer er informert om ønsket om dyrehold før det formelt søkes om dyrehold.
Dersom en eller flere naboer bestrider andelseiers ønske om dyrehold skal tilbakemeldinger fra disse fremlegges sammen med søknaden skriftlig til styret.

(4) Det er båndtvang hele året innenfor borettslagets område for husdyr.
Husdyr skal derfor alltid føres i bånd av en ansvarlig person som til enhver tid har full kontroll over dyret.

(5) Husdyr skal ikke luftes nær lekeplass, sandkasser og lignende, men skal tas med til egnet luftested.

(6) Hage eller andre friområder i borettslaget skal ikke brukes som luftegård for at dyret skal gjøre sitt nødvendige ærend.

(7) Eier forplikter seg straks å fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende inne i bo området.

(8) Husdyr skal ikke forlates alene i leiligheten/ boligen dersom den bjeffer eller uler eller er til annen sjenanse for naboene.
Den skal ikke være uten tilsyn over lengre tid som for et eksempel en helg

(9) Husdyreier skal være innforstått med at det er han/ hun som er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

(10) Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

(11) Husdyreier skal gjøre seg kjent med gjeldende politivedtekter angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for det å holde dyr.

(12) Anskaffelse av husdyr som ikke er tillatt holdt i Norge er å anses som et misslighold av borettslagets vedtekter..

(13) Husdyreier skal godta de endringer i vilkårene for om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

(14) Tillatelsen for å holde husdyr gjelder kun nevnte husdyr i søknaden og kan ikke videreføres ved anskaffelse av et nytt husdyr.

(15) Har husdyret blitt anmeldt til politimyndighetene vil en slik anmeldelse føre til en midlertidig tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold og husdyret skal således fjernes fra borettslagets område.
I perioden frem til saken er ferdig behandlet av myndighetene har andelseier forbud mot ethvert husdyrhold.

Dersom andelseier blir dømt i saken vil tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold opprettholdes og motsatt ved frikjenning.

(16) Dersom katten skal luftes, anbefales det lufting av katten i sele.
Erfaring viser at kattunger som vennes til bandet tidlig ikke gjør noe av å bli ført i sele.
Det er ikke lov å la katten få gå fritt uten tilsyn ved lufting.

(17) Hun katt bør gis P-piller fra de er 6. mnd.
Han katt kan og bør kastreres så snart de er kjønnsmodne, noe man merker når katten begynner og "markere" d v s og "skvette" stramluktende urin.

(18) La katten øremerkes hos veterinær.
Alle øremerkede katter blir registrert hos Dyre Beskyttelsen.
På denne måten kan forvillede katter finne tilbake til eieren.

(19) Dersom man ikke kan ta katten med på ferie må man sørge for pass av katten eller levere den på dyrepensjonat.
Reis aldri fra katt uten å være trygg for at katten får skikkelig tilsyn.

(20) Glem ikke at katter ikke klarer seg hvis de er overlatt til seg selv.
Dersom man ikke kan ha katt lenger og ikke får den omplassert, er det bedre å få den avlivet hos veterinær enn å slippe den ut og overlate den til seg selv.

(21)Dersom husdyret luftes på balkong i blokk eller hage er andelseier ansvarlig for å sikre at husdyret ikke kommer seg ut og kan bli skadet eller til sjenanse for andre beboere.

15-10 Paviljong eller partytelt

Vilkår

(1)Paviljong / partytelt skal plasseres på fast underlag.

(2)Paviljong / partytelt skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(3)Paviljong / partytelt skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere og godkjenning fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

(4)Paviljong / partytelt skal sikres mor vær og vind..

(5)Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing av av paviljong / partytelt er andelseierens ansvar.

HUSORDENSREGLER

FOR

A/L SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Fastsatt i styremøte

Revidert sist 31.5.2011

A. FELLES REGLER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.01 Andelseiere plikter å rette seg etter disse husordensregler samt informere eventuelle leietakere ved fremleie, beboere i kommunale leiligheter og i leiligheter tilknyttet forsvaret om de plikter som er gitt for å opprettholde ro og orden for felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendom.
Juridiske personer er den ansvarlige ved alle overtredelser av husordensreglene.
Overtredelser av husordensreglene anses som mislighold av bruksretten og vil ved gjentatte overtredelser kunne føre til pålegg om flytting eller pålegg om salg.

1.02 Et rent og ryddig bo område er noe av grunnlaget for trivselen i borettslaget.
Alle andelseiere har derfor gjensidig interesse av å holde ro og orden i og omkring boligene/ leiligheten frem til nærmeste vei eller midtlinje mot nabo.
Dette innebærer et ansvar for og plikt til å holde egne hager/ plener, veikanter (busker og hekker skal være minst 60 cm fra asfaltkanten), hekker (høyde maks 2 meter på laveste side), fellesarealer/ plener og gjerder foran hager/ plener ryddige og fri for søppel.
Styret kan pålegge andelseieren og utbedre dette innen 3 – tre dager.
Etterkommer ikke andelseieren pålegget kan dette settes bort for andelseiers regning.

1.03 Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller andelseiers eiendeler og at barnas lek ikke forekommer på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller andelseiere sjeneres unødig.

1.04 Det er ikke tillatt at barn leker eller oppholder seg i garasjeanlegget.

1.05 Ballspill må bare finne sted på anvist plass dvs. på opparbeidet ballbinge ved Solli skole.

1.06 Andelseiere skal vise gjensidig hensynsfullhet ved lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å henge ut tøy til lufting eller tørk på søndager, helligdager, 1 og 17. mai, offentlig høytidsdager eller etter klokken 1300 dager foran søn. og helligdager.

1.07 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600- skal det være mest mulig ro i boligene og innen bo området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks:bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke, nabo varsel skjema ligger på vår hjemmeside)

1.08 Det er kun tillatt å kaste restavfall som skal pakkes godt inn og annet godkjent kildesortert søppel i henhold til skilting på lagets søppelhus.
Spesialavfall som maling/ beis/ olje/ ildsfarlige væsker/ aske og annet spesial avfall er det strengt forbudt å kaste her.
Det er heller ikke tillat å kaste hage avfall her eller andre steder i laget.
Hensetting av søppel utenfor søppelhuset eller andre steder i laget er også strengt forbudt.

1.09 Vedlikeholdsplikter av andelen er fastsatt i borettslagets vedtekter § 5-1 og § 12 samt i borettsloven av 15. august 2005.

1.10 Borettslagets representanter (Styret) har etter forutgående varsel adgang til boligen/ leiligheten i forbindelse med nødvendig besiktigelse/inspeksjon.

1.11 Borettslagets representanter (Styret) kan nås gjennom telefon eller e-post se lagets rundskriv for nærmere info og egen postkasse ved lagets vaskeplass.

2 HUSDYRHOLD

2.01 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Søknadskjema om tillatelse til å holde husdyr ligger på borettslagets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til styret.

2.02 Vilkår for husdyrhold fremgår i vedtektene.

3 BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOOMRÅDET

3.01 Andelseieren i A/L Solliskogen borettslag er ansvarlig for at deres gjester blir gjort kjent med og overholder lagets regler for bruk av motorkjøretøyer inne i bo området. Dette gjelder også dersom en andelseier skal ha et firma inn for å utføre private oppdrag.

3.01.1 Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.
Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.

3.01.2 Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

3.05.1 Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom ikke den enkelte andelseier.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.1 Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget. Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.2 Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er p g a brannforskriftene ikke tillatt.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.3 Ved inn- og utkjøring i garasjeanlegget skal det utvises stor aktsomhet, holdes lav hastighet og bruke tente lys på kjøretøyet.
Fjernkontroll av porten skal ikke benyttes før man har øyekontakt med porten.

3.06.4 Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

3.06.5 Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

4 FELLES ANTENNEANLEGG FOR TV OG RADIO

4.01 For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt må bare benyttes originale tilkoplingskabler

4.02 Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av leieboeren.

4.03 Generelt er det et forbud mot oppsetting av parabol eller annen form antenner uten skriftlig samtykke fra styret.

B SPESIELLE REGLER FOR BLOKKBEBYGGELSEN

5 GENERELT

5.01 Utgangsdøren skal være stengt/ låst da åpning skjer via et intercomanlegg. Enhver som bruker utgangsdøren plikter å påse at denne er låst slik at uvedkommende ikke skal få adgang til oppgangen.

5.02 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

5.03 Lufting av leiligheter ut til felles trappeoppgang er ikke tillatt, det er heller ikke tillatt å bruke trappeoppgang som røykerom eller oppholdsrom.

6 FELLESROM

6.01 Fellesrom og boder må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom og boder skal alltid holdes låst.

6.02 Det er ikke tillatt å koble frysebokser, kjøleskap og lignende til felles strømnett for lys i fellesrom og boder.

6.03 Sjaktrom skal kun brukes til lagring av hageredskap. Dersom annet skal lagres der bør dette skje i samråd andre i oppgangen.

7 RENHOLD

7.01 Trappevasken i blokkene blir utført av et eksternt firma.

8 SKYLLER OG SØPPEL

8.01 Husholdningsavfall skal kastes på en av lagets to godkjente avfallsplasser.

8.02 Melkekartonger og lignende skal skylles føre de kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.03 Glass / metall skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.04 Papp / papir skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.05 Plast skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

9 PORTNERTJENESTEN I BLOKK OPPGANGENE

9.01 Styret fastsetter hvordan portnertjenesten skal utføres i oppgangene.

9.02 Portnertjenesten er underlagt den blokkansvarlige og skal i samarbeid med denne føre alminnelig tilsyn med oppgangen, fellesrom og fellesgangen, jfr pkt 7.01, og skal melde fra til representanten fra styret (blokkansvarlig) om forhold han mener bør påtale/ eller er av betydning.

9.03 Den som har portnertjeneste er også ansvarlig for skifting av lysrør/ lyspærer i oppgangen dersom denne oppgaven ikke utføres av en vaktmester eller annen representant fra laget.

9.04 Portnertjenesten skal gå på omgang mellom andelseierne i oppgangen.
Funksjonstiden for portnertjenesten er en uke.
Utstyr som trengs for utføring av portnertjenesten skal være plassert i sjaktrommet, feil mangler på dette skal varsles til blokkansvarlig snarest.
Sjaktrommet skal være rengjort før bytte av portnertjenesten.

9.04 Portnertjenesten skal utføres i henhold til utarbeidet instruks som er utarbeidet av blokkansvarlig og representanter fra andelseierne i oppgangene.
Å holde orden på papir som f. eks reklamepapir / aviser som lagres til innsamling i sjaktrommet og kantklipping når plenen er klippet eller etter behov er to punkter som skal være med i denne instruksen.
Instruksen skal være oppsatt i alle oppganger.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Solliskogen Borettslag

Mandag 23.03.2026

Klokken: 18:00

Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Solliskogen Borettslag

Dato: Mandag 23.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 13.03.2026

Solliskogen Borettslag

Årsmelding Solliskogen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Vidar Fjeld, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Trond Engebretsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Ole Jørgen Lindstad, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Randi Marie Lillevik, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Stig Rune Strøm, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Anders Wikanes, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Kristin Wikanes Furunes, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Shehroz Khalid, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 28.04.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Trond Engebretsen
- Styremedlem, Stig Rune Strøm
- Varamedlem, Anders Wikanes
- Varamedlem, Kristin Wikanes Furunes
- Varamedlem, Shehroz Khalid

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 6

Antall behandlede saker i perioden: 33

Andre møter som er avholdt

Det har blitt avholdt 1 beboermøte angående rehabiliteringen av borettslaget.

styret har også hatt flere møter og samtaler med teknisk avdelig i forbindelse med rehabiliteringen.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 243 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948588846, og ligger i Moss kommune.

Solliskogen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Solliskogen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Solliskogen Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Solliskogen Borettslag i 2025:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Solliskogen Borettslag som har mottatt lønn i 2025:

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinær generalforsamling.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025

Siden generalforsamlingen mandag 28.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Rehabilitering av borettslaget (hele bygg massen)
- Utbygging av begge søppel husene for å møte nye søppel rutiner pålagt av kommunen.
- Innføring av sortering av matavfall.
- Montering av trapp ned ti parkering i nord.
- bytting av de siste 3 dørene i rekkehusene.
- Trinn 1 og 2 av dør bytte i blokkene Kantarellstien.
- Utbedring av noen mindre tak lekkasjer i blokkene med påfølgende vannskader i tak inne.

- Utbedring av noen mindre tak lekkasjer på rekkehus.
- Utbedring av noen fukt skader på kledning rekkehus.
- Byttet noen vinduer pga skader.
- Noe mindre arbeid i forbindelse med en brann i Riskestien.
- Utbedring av 2 takluker på blokkene.
- Kartlegging for utbedring av veinettet inne i borettslaget.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Solliskogen Borettslag i 2026:

- Bytte av dører til leilighetene i Morkelstien 1, 3 og 5.
- Asfaltere skader på adkomst vei og veinettet inne i bo området.
- fullføre lekeplass ved Kantarellstien 2 - 46.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Kartlegge HMS brannvern i blokkene etter brannrapport fra 2024.

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Solliskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Solliskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		11 276 221	12 921 492	13 308 973	9 613 278
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 022 720	0	0	1 143 716
Andre driftsinntekter	2	2 497 767	2 310 500	2 398 704	2 502 204
SUM INNTEKTER		**15 796 708**	**15 231 992**	**15 707 677**	**13 259 198**
KOSTNADER					
Lønn	1	290 676	297 948	300 000	300 000
Styrehonorar		300 000	230 000	230 000	300 000
Arbeidsgiveravgift		86 597	75 363	74 730	84 600
Strøm		397 351	386 127	500 000	500 000
Renhold		208 350	135 150	190 000	190 000
Vedlikehold bygg		1 787 036	2 161 755	900 000	900 000
Vedlikehold VVS		71 624	4 500	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		94 036	195 261	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		458 285	538 598	250 000	250 000
Leie vaktmester		0	0	0	170 000
Revisjonshonorar	0	23 000	24 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		497 502	485 370	497 502	497 502
Andre konsulenttjenester		0	15 094	0	0
Telefon/internett		36 572	31 128	30 000	30 000
Årsavgift TV/Internett		1 631 490	1 420 193	1 457 000	1 659 204
Kontingent boligbyggelag		72 900	72 900	60 750	72 900
Forsikringer		1 122 891	949 244	1 175 800	1 205 000
Kommunale avgifter		4 360 083	3 905 625	4 636 000	4 636 000
Andre driftskostnader		215 726	259 525	141 858	170 500
SUM KOSTNADER		**11 654 118**	**11 187 780**	**10 613 640**	**11 135 706**
DRIFTSRESULTAT		**4 142 590**	**4 044 211**	**5 094 037**	**2 123 492**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		81 930	90 556	60 804	25 000
Rentekostnader		832 916	1 011 937	865 218	745 819
Utbytte Gjensidige		104 317	84 331	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-646 669**	**-837 050**	**-804 414**	**-720 819**
ÅRSRESULTAT		**3 495 921**	**3 207 161**	**4 289 623**	**1 402 673**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		3 495 921	3 207 161	4 289 623	1 402 673
SUM OVERFØRINGER		**3 495 921**	**3 207 161**	**4 289 623**	**1 402 673**

BALANSE 2025 Solliskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	24 268 970	24 268 970
Bygninger	5	57 082 574	57 082 574
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 351 544**	**81 351 544**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		49 201	74 429
Andre restanser		4 940	6 877
Andre fordringer		2 108 935	1 562 999
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 446 484	2 437 401
Kontanter		1 130	1 130
Skattetrekk		8 229	7 049
SUM OMLØPSMIDLER		**4 618 919**	**4 089 885**
SUM EIENDELER		**85 970 463**	**85 441 429**

BALANSE 2025 Solliskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		24 300	24 300
Annen egenkapital		43 921 355	43 921 355
Årets resultat		3 495 921	0
SUM EGENKAPITAL		**47 441 576**	**43 945 655**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	21 473 770	24 682 016
Borettsinnskudd	4	15 094 300	15 094 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 568 070**	**39 776 316**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	35
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 179	78 495
Leverandørgjeld		1 883 327	1 613 236
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		31 976	32 348
Annen kortsiktig gjeld		2 276	-21 542
Offentlige avgifter		18 059	16 886
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 960 817**	**1 719 458**
SUM GJELD		**38 528 887**	**41 495 774**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 970 463**	**85 441 429**
Pantestillelser		**36 568 070**	**39 776 316**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Vidar Fjeld Styreleder	Stig Rune Strøm Styremedlem	Ole Jørgen Lindstad Styremedlem
Randi Marie Lillevik Styremedlem	Trond Engebretsen Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**2 370 427**	**2 282 283**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 495 921	3 207 161
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 208 246	-3 119 017
B. Årets endring disponible midler	**287 675**	**88 144**
C. Disponible midler UB	**2 658 102**	**2 370 427**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 2 personer ansatt på deltid og 6 personer på forefallende arbeid.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	1 440 504	1 440 504
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	162 000	162 000
3285 EL-BIL LADING	9 088	7 196
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	188 375	0
3601 GARASJELEIE/PARKERING	697 800	700 800
Sum	**-2 497 767**	**-2 310 500**

Note 3 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 24.05.12017	24 268 970

.....

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	15 094 300	15 094 300
Sum	**-15 094 300**	**-15 094 300**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1978	56 897 172
Sykkelbod 1996	39 787
Paviljong 2011	145 615
Sum bygninger	**57 082 574**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Kjøp av festetomt	Tilleggslån	
Lånenummer:	**67143370782**	**61188182436**	**67143496069**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2006
Rentesats:	3.45 %	5.95 %	5.29 %
Betingelser:	NIBOR - bundet rente frem til juni 2032 - 1,15 % margin	Flytende rente	NIBOR, flytende rente, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2057	31.03.2026	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	24 300 000	925 000	37 000 000
Lånesaldo 01.01:	21 834 184	75 760	2 772 072
Avdrag i perioden:	375 514	60 660	2 772 072
Lånesaldo 31.12:	**21 458 670**	**15 100**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143370782	10	100 851	1 008 510
	11	100 356	1 103 916
	22	95 637	2 104 014
	16	95 480	1 527 680
	53	94 959	5 032 827
	13	94 489	1 228 357
	30	91 700	2 751 000
	30	87 032	2 610 960
	30	71 649	2 149 470
	14	70 632	988 848
	14	68 077	953 078

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Solliskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solliskogen Borettslag

Styreleder	Vidar Fjeld (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Trond Engebretsen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Ole Jørgen Lindstad (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Stig Rune Strøm (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Randi Marie Lillevik (sign.)	08.03.2026

Til generalforsamlingen i Solliskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solliskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 12. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 15:10:10 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 89374bdd-5662-47eb-9e6b-de7e8659615f

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

08.03.2026

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN.

På generalforsamling 2026 er følgende posisjoner på valg.

Posisjon.	Sittende	Varighet
-Styremedlem	Trond Engebretsen	2år
-Styremedlem	Stig Strøm	1år

(Stig Strøm overtok vervet fra Tommy Nordli som trakk seg i 2025. 2-årig verv)

Valgkomiteen er enstemmig over at Trond Engebretsen bør fortsette som styremedlem for å bære kontinuitet i opprustningstiden som kommer. Trond er også forespurt og ønsker å fortsette sitt verv.

Valgkomiteen er usikre på rollen til Stig Strøm, da han har en dobbeltrolle ved at han driver et firma som ønsker å påta seg jobber for borettslaget.

Tidligere historie viser til at dobbeltrolle ikke er ønskelig for å kunne sitte i et styre i borettslaget.

Valgkomiteen er enstemmig om at Anders Wikanes bør inn som styremedlem.

Det skal også velges 3 varamedlemmer og 3stk til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling er.

-1Varamedlem	Kristin Wikanes/Anders Wikanes	1år

(1 vara overtas av Kristin dersom Anders blir styremedlem.)

-2Varamedlem	Shehroz Khalid	1år
-3Varamedlem	Line Harridsleff	1år

(3 vara Innstilles Line inn dersom Anders blir styremedlem)

-Valgkomiteen	Kristin Wikanes	1år
-Valgkomiteen	Shehroz Khalid	1år
-Valgkomiteen	Line Harridsleff.	1år

For Valgkomiteen.

Jan Arve Skjefte,

Line Harridsleff,

Sheheroz Khalid,

Kristin Wikanes.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Solliskogen Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 23.03.2026.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solliskogen Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 34

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 39

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østeurd

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anders Wikanes

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 300 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Trond Engebretsen og Anders Wikanes

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble:

1.Kristin Wikanes

2 Sheroz Khalid

3 Line Harridsleff

5.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat: Vidar Fjeld, Trond Engebretsen, Ole Jørgen Lindstad og Anders Wikanes

Valg av vara: Randi Marie Lillevik, Kristin Wikanes, Sheroz Khalid, Line Harridslef

5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Wikanes, Shehroz Khalid og Line Harridslef

Protokoll for Solliskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Østerud (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Sondre Østerud (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Anders Wikanes (sign.)	23.03.2026

A/L SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Showrom i forbindelse med rehabiliteringen

3 og 4 juni kl 17-19 blir det satt opp et showrom / visningsrom for de foreslåtte fargene og materialvalgene som vi ser for oss er aktuelle i rehabiliteringen av borettslaget vårt.
Det vil bli delt opp slik at 3 juni er forbehold blokkene, og 4 juni er forbehold rekkehusene.
Dette fordi det er begrenset med plass, og vi kan ikke ha alle der samtidig.

Visningen blir hold i Vannsjø Boligbyggelag sine lokaler.
På baksiden av Øreåsveien 28-36, retning ungdomskolen.

Det som blir vist der i litt større format er følgende:
-Fargevalg rekkehus.
-Takplater rekkehus.
-Fargevalg blokker.
-Platevalg / materialvalg blokker.
-Muligens rekkverk blokker.

Både representanter fra styret, og representanter fra VBBL vil være til stede disse dagene. Vi håper å se dere der.

Utdypende informasjon om hva som er søkt hos Ennova.

Det har vært mye møteaktivitet med teknisk hos VBBL og internt i styret den siste tiden.

I samarbeid med Energihuset og VBBL har styret kommet frem til mulige tiltakspakker som etter vedtak i generalforsamlingen gjør at vi kan få energiklasse A eller B på boligene i borettslaget når vi er ferdige med rehabiliteringen.

Om dette går igjennom så ligger vi an til å kunne få maks Ennova støtte på opptil 10 millioner kr, samt at vi da får muligheten til å søke på grønne lån som gir oss inntil 0.9% lavere rente enn vår nåværende bankforbindelse.
Om dette blir en realitet, ser det foreløpig ut til at rentekostnadene blir billigere, enn om vi ikke går for energitiltakene.

Tiltakene som styret har bedt om Ennova støtte på er følgende:

-Ekstra isolasjon på rekkehus.
-Ny moderne luft-luft varmepumpe for rekkehus.
-Ventilasjonsløsning for rekkehus.
-Bytte av vinduer for rekkehus.

-Ekstra isolasjon for blokker.
-Vannbåren varmepumpeløsning for varme og kjøling for blokkene.
-Ventilasjonsløsning for blokkene.
-Bytte av gamle vinduer med nye vinduer for blokker.
-Varmepumpeanlegg på varmtvannet på blokkene.

Tiltak som må vedtas på generalforsamling er:

-Ventilasjonsløsning.
-Varmepumper varme/kjøling.
-Varmepumpe varmtvann.

Styrets tanker rundt energitiltakene:

Isolering både rekkehus og blokker:
Når vi nå skal bytte tak og vegger, så er kostnadene for å legge på ekstra isolering svært lave. Ved å etterisolere opprettholder vi verdien på boligene, og gjør dem fortsatt aktuelle og ettertraktet på boligmarkedet, samt at det bidrar til stor strømbesparelse.
Tiltak som etterisolering er i dag betraktet som del av normalt vedlikehold, og dette vil bli vedtatt av styret.

Bytte av vinduer både rekkehus og blokker:

Vinduene er nå 17-19 år gamle, og består av 2 lag, og nærmer seg dato for utskiftning. Når vi nå skal bytte kledning og legge på flere cm isolasjon, så må de gamle vinduene flyttes utover i veggen. Dette er tidkrevende arbeid, og bidrar til dårlige tekniske løsninger. Nye vinduer vil ha sterkt forbedret u-verdi (isolasjonsevne) i forhold til de gamle. **Styret vil derfor vedta at vinduene byttes når vi også bytter kledning.**

Ventilasjonsløsning både rekkehus og blokker:
Når vi legger på ekstra isolasjon, så tettes bygningsmassen ytterligere.
Dette betyr at vi er nødt til å ha en god utskifting av inneluften, både for å opprettholde god luftkvalitet, og for å forhindre råtedannelse i bygningsmassen.

Med dagens ventilasjonsluke, såkalt naturlig ventilasjon, så er det stor utbytting av luft når det er store temperaturforskjeller ute og inne, og liten utbytting av luft når det er tilnærmet lik temperatur inne som ute, dette styres av trykkforskjeller inne og ute på grunn av temperatur. Dette resulterer i kalde boliger på vinteren, og varme boliger på sommeren. I tillegg mister vi mye av isolasjonseffekten ved å beholde dagens ventilasjonsløsning. Styret tenker at en moderne ventilasjonsløsning med varmegjenvinner kan være en god løsning. Dette bidrar også til høyere teknisk standard, bedre inneklima og lavere strømregning.
Dette må vedtas på generalforsamling.

Varmepumpe m/vannbåren varme og kjøling for blokkene.
i dag er det kun panelovner for oppvarming, og ingen komfortkjøling.
Med varmepumpe løsningen for blokkene, har VBBl sagt at vi kan forvente en besparelse på 70-80% av oppvarmingskostnadene i forhold til hva vi har i dag.
I tillegg til dette vil man få muligheten til å få kjøling sommerstid når temperaturen ute blir høye.
Dette må vedtas på generalforsamling

Varmepumpe på varmtvannet for blokkene.

I dag har vi gamle varmtvannsberedere, disse er gamle, og bruker enorme mengder energi hver time. Vi kan forvente oss større kostnader fremover knyttet til vedlikehold og utskifting av disse på grunn av alder. Vi hadde nylig en reparasjon på 70-80 000 kr pga lekkasje.

Styret ser på løsning med å bytte ut det gamle anlegget med moderne varmepumpeteknologi. Dette gir en estimert besparelse på 70% av kostnadene blokkene har på varmtvannet, i vårt tilfelle betyr det ca 230 000 kwh hvert eneste år.

Med dagens Norgesprisordning, så er det 230 000 kr i besparelse hvert år.

Når strømprisen øker, vil kostnaden til strøm også øke.

Dette må vedtas på generalforsamling.

Luft-luft varmepumpe for rekkehus.

Moderne luft-luft varmepumper gir et stabilt godt inneklima ved at det gir både varme på vinteren og kjøling på sommeren. Det gir også en stor besparelse på energiforbruket, og man kan forvente en besparelse på strømmen opptil 80% av oppvarmingskostnadene.

Det er enkelte av dere som nylig har installert ny varmepumpe, her ser styret på kompensasjonsløsninger som kan være aktuelle.

Dette må vedtas på generalforsamling.

Viktig bakgrunns info.

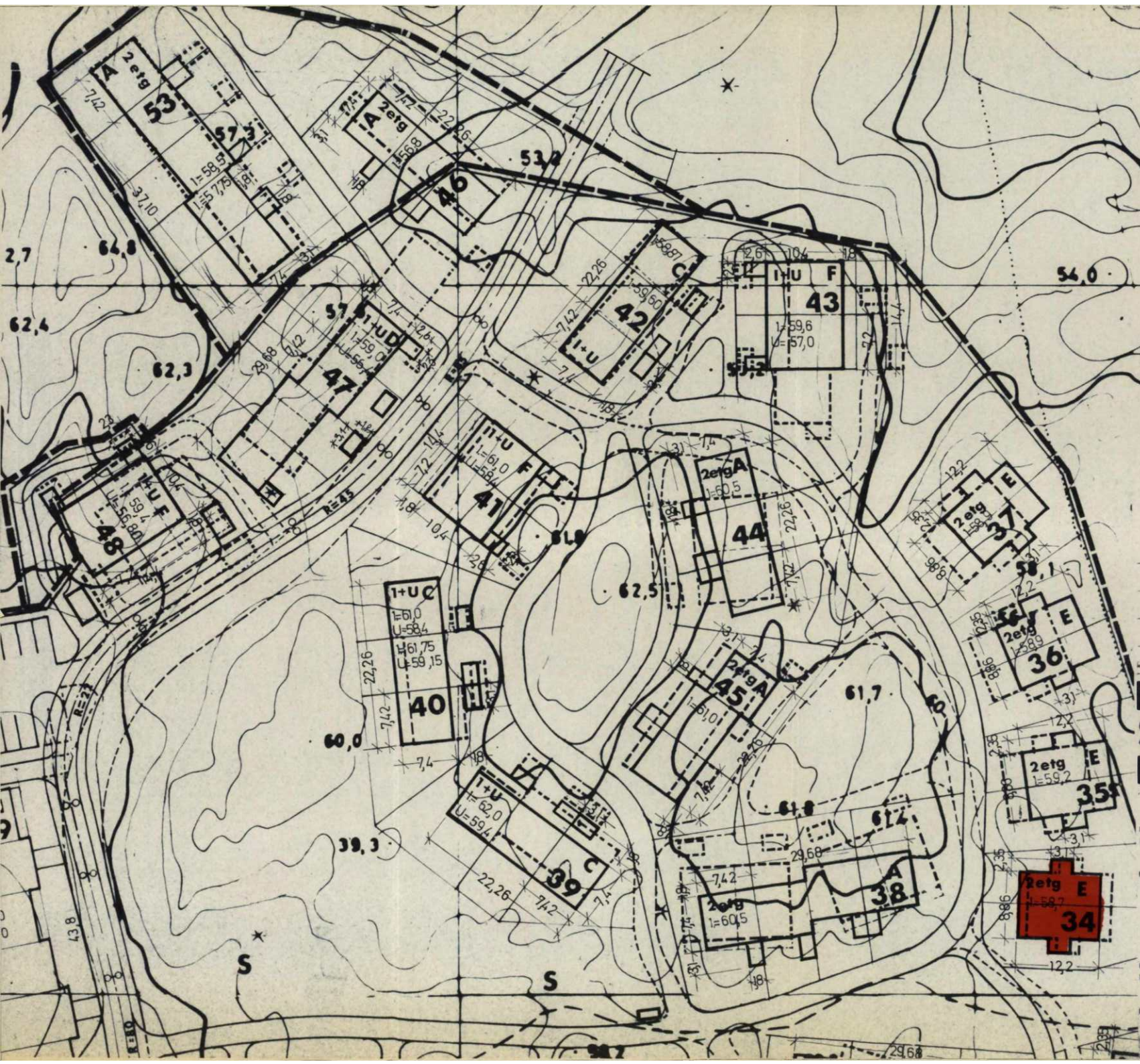
For at vi skal få Ennova støtte og kvalifisere for grønt lån via husbanken, så må vi klare den energimerkingen vi søker på bakgrunn av. I vårt tilfelle er det energiklasse A og B.

For at vi skal få til dette er det viktig at vi gjennomfører alle de tiltakene som er listet opp her. Dette vil også føre til en betydelig lavere rente på intill 0.9% i forhold til det vi har i dag. VBBL har estimert at vi vil få 200 000 kr lavere rentekostnader i året ved å gå for disse tiltakene, enn om vi ikke gjennomfører dem.

På bakgrunn av dette, og med tanke på å opprettholde boligverdi og teknisk standard, så anbefaler styret på det sterkeste at beboerne på neste generalforsamling, stemmer ja over de tiltakene som er presentert og som må gå gjennom generalforsamling.

Vi håper dette skrivet var oppklarende, og ønsker dere en riktig fin dag videre.

Mvh Styret i solliskogen brl.



Sak nr. 299 1977
Godkjent i bygningrådets møte
den 13.10.1977

D	15/8-77	FLYTTING AV HUS NR.7 SAM NOEN MINDRE VEGTRACE ENDRINGER	RL	
C	28/6-77	ENDRING AV ALLE BODSTØRRELSER	RL	
B	27/5-77	FLYTTING & LØFTING AV MANGE HUS	RL	
A	6/5-77	HELLOMBYGG BL. 49 0450 HUSPLASSERING HUS 1→10	RL	

SELVAAG-BYGG

ØREÅSEN

F og D

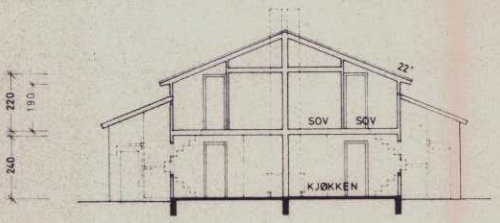
SITUASJONSPLAN

(HUS 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 og 53)

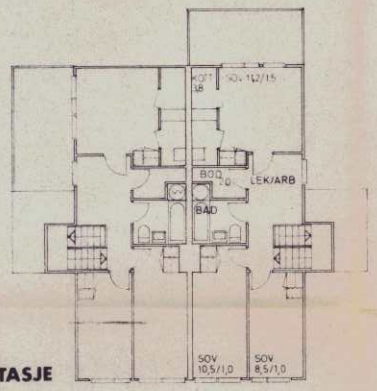
1:500 | 25-3-77 | RL

UTSNITT AV PROSJEKT NR. GRUPPE NR. NR. NR.

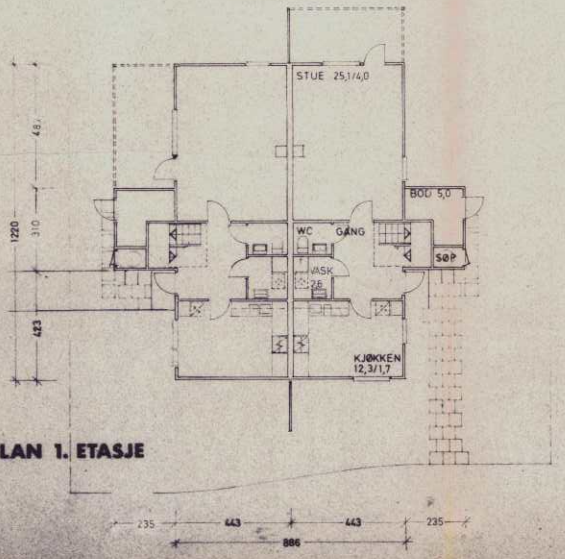
TEGN. NR. 1289 . U . 8 . D



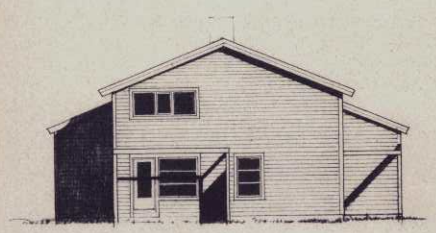
SNITT



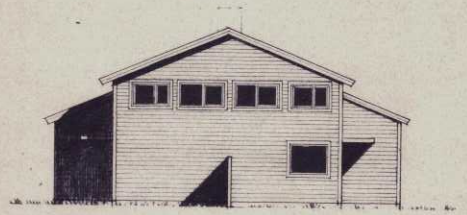
PLAN 2. ETASJE



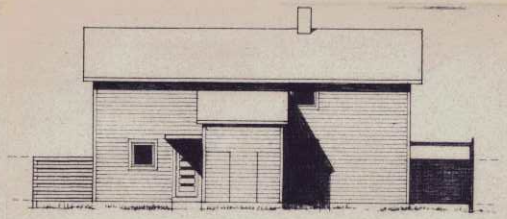
PLAN 1. ETASJE



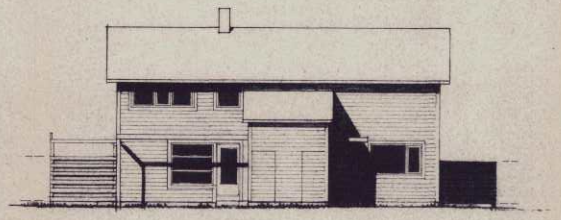
GAVL VEST



GAVL ØST



FASADE NORD



FASADE SYD

Søk nr. 299 1977
Godkjent i bygningrådets møte
den 18.10.1977

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
ØREÅSEN

FELT F D | GARDS NR | BRUKS NR

TEGNING OMFATTER
PLANER, SNITT, FASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	20-8-77	BSK	

TEGN. NR. 1289 . A . 34 . 1 .

0 50 100 Utplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
A/L Solliskogen B/L Øreåsen, felt F og D, Hus nr. 32,33,41,42 og 43.		97	171	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	7.9.1977	dato 13.10.1977 sak 299/1977

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rygge Boligbyggelag	Rådhuset, 1570 Dilling	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Selvaagbygg A/S	Holmenvn. 19, Oslo 3	14 36 90

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Henviser til overtakelsespapirene. Håper merknadene er utført.

Hvis ikke må de ordnes snarest.

Dette arbeid må være fullført innen snarest

Rygge Rådhus, den 2. mars 1979,

Bjørn Christiansen
bygningssjef

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S,

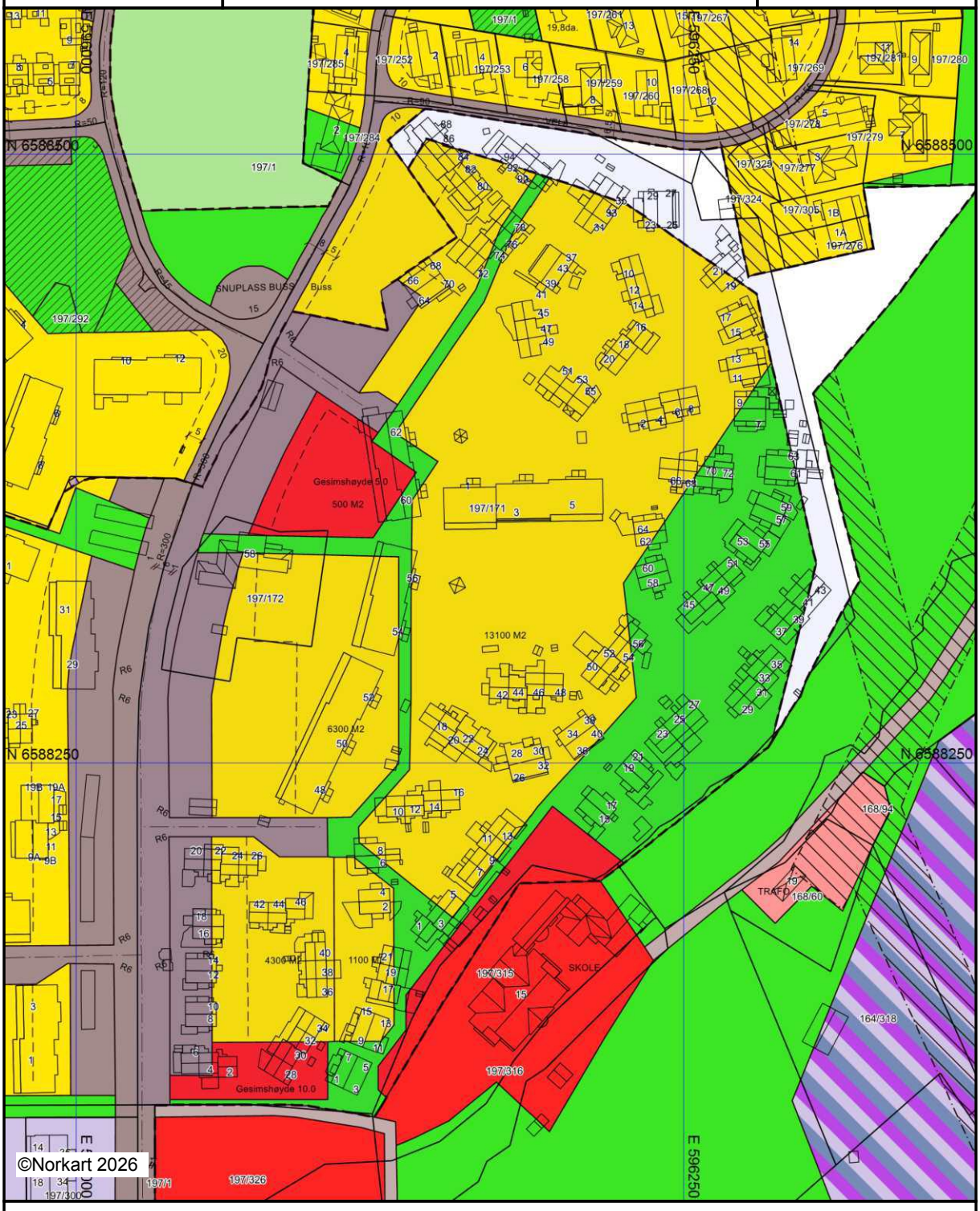
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/171
Adresse: Morkelstien 9
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2500

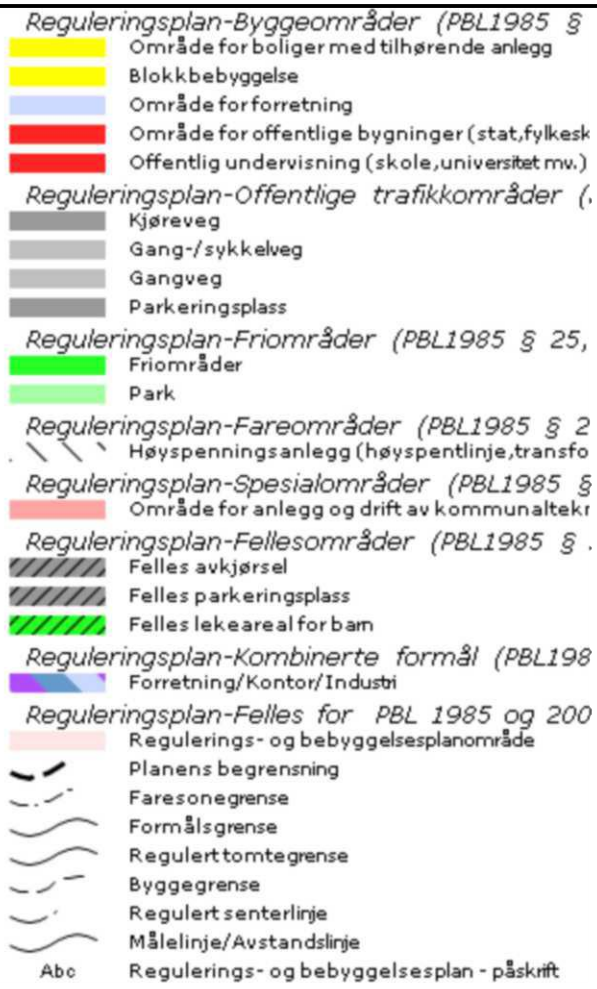
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



M22

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØREÅSENOMRÅDET, SENTRALE DEL, RYGGE KOMMUNE

§ 1. REGULERTE OMRÅDET

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. BEBYGGELSESPLAN

Område eller del av område, tomt, kan ikke bebygges før det for vedkommende område foreligger en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 3. AREALANVENDELSE

1. Byggeområder.

a. Område merket A skal bare anvendes for offentlige bebyggelse.

b. Område merket B skal bare anvendes for boligformål.

c. Område merket C skal bare anvendes for sentrumsformål som forretninger, kontorer og lokaler for offentlig service. Boliger kan likevel innpasses i den utstrekning bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

d. Område merket G skal bare anvendes for garasje- og parkeringsformål.

2. Trafikkområder.

Område merket Ta skal bare anvendes for trafikkformål og formål som har tilknytting til dette.

3. Friområder.

Friområde skal bare anvendes for felles offentlige formål som park, anlegg for gang- og turvegtrafikk samt sykkel, lek, idrett og sport.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

4. Fareområder.

Område merket E skal bare anvendes for trafostasjon.

§ 4. GRUNN SOM IKKE SKAL BEBYGGES

Områder som er markert med prikker skal ikke bebygges.

§ 5. BYGGEMÅTE

1. Sammenhengende.

På områder merket S skal bygning oppføres i nabogrense. Bygning kan likevel trekkes tilbake fra tomtegrensen dersom bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

2. Åpen.

På områder merket F skal det bare oppføres frittliggende bygninger. Bygningene kan likevel oppføres i nabogrensen dersom bygningsrådet finner dette å være hensiktsmessig og avstanden fra annen bygning ikke er under 8 m.

§ 6. TOMTESTØRRELSE

På områder merket F skal arealet for de enkelte tomter ikke være mindre enn 500 m2.

§ 7. UTNYTTELSE

1. Største brutto flateareal.

Område merket A, B og C samt siffer og m2 kan bebygges med høgst det antall m2 brutto gulvareal som siffrene angir.

2. Største byggareal.

På tomt som omfatter F-merket område får våningshus inkl. uthus eller andre bygg ikke oppta større sammenlagt byggeareal enn 200 m2.

§ 8. ETASJEANTALL

1. Etasjeantall angitt.

På områder merket I, II, IV eller VIII kan bygninger oppføres med resp. høgst en, to, fire eller åtte etasjer og underetasje.

2. Etasjeantall ikke angitt.

Der etasjeantall ikke er angitt kan bygning føres opp i de antall etasjer som bestemmelsen vedrørende bygningshøyde oppgir.

§ 9. BYGNINGS HØYDE

1. Etasjeantall angitt.

På områder merket med I, II, IV eller VIII får bygget ikke oppføres i større gesimshøyde enn resp. 3,5 - 6,0 - 12,0 og 24,0 m.

2. Siffer i rombe.

I de områder som er merket med siffer i rombe får bygningene ikke oppføres høyere enn den gesimshøyde i meter som siffret angir.

§ 10. ENDRINGER

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rygge kommune.

Stadfestet 8. april 1974

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

enova

Energiattest



Adresse **Morkelstien 9, 1529 MOSS**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338039**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19433234**
Gårdsnummer **197**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 782 kWh**



Morkelstien 9, 1529 MOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Morkelstien 9, 1529 MOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Morkelstien 9, 1529 Moss
Gnr. 197, Bnr. 171, andelsnr. 104 i SOLLISKOGEN BORETTSLAG A/L, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vedlegg